

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار  
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد نايف الابراهيم

وعضوية القضاة السادة

كريم الطراونه، إياد ملحيس، نسيم نصراوي، أحمد المومني .

التمييز الأول :-

المميز :-

محمد مهيب سليم الألفي .

وكلاؤه المحامون باسل بسطامي ومهند باسل بسطامي، هدى باسل

بسطامي ومنجد باسل بسطامي .

المميز ضده :-

محمد سعيد حسن جود الله .

وكيلاه المحاميان عصام الشريف ومحمود عبد الفتاح .

التمييز الثاني :-

المميز :-

" محمد سعيد " حسن جود الله .

وكيلاه المحاميان عصام الشريف ومحمود عبد الفتاح .

المميز ضده :-

" محمد مهيب " سليم الألفي .

وكلاؤه المحامون باسل بسطامي ومهند باسل بسطامي، هدى باسل

بسطامي ومنجد باسل بسطامي وتغريد محمد حبوب .

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٤/٨٧٧

قدم في هذه القضية تمييزاً الأول بتاريخ ٢٠٠٤/٢/٩ والثاني بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٠ للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٣/١١٣ فصل ٢٠٠٤/١/١٢ والمتضمن ما يلي :-

١- رد الاستئناف الأصلي موضوعاً .

٢- قبول الاستئناف التبعي موضوعاً وفسخ الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في القضية رقم ٩٨/١٧٥٩ فصل ٢٠٠٢/١٠/٢٩ فيما يتعلق بمقدار المبلغ المحكوم به والحكم بإلزام المدعى عليه (المستأنف أصلياً) بدفع مبلغ (٥٠٩٣٠) ديناراً و (٥٨٠) فلساً للمدعي (المستأنف عليه في الاستئناف الأصلي) مع تضمينه كافة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي والفائدة القانونية من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وتكليف وكيل المستأنف تبعياً بدفع فرق الرسم .

### وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي :-

- ١- الدعوى مستوجبة الرد لمرور الزمان المانع من سماعها سنداً لنص المادة (٤٤٩) وبدلالة المادة (٤٦٢) من القانون المدني .
- ٢- وبالتناوب ، فإن العقود المتعلقة ببيع وشراء العقارات تقع باطلة إذا لم تسجل رسمياً في دائرة الأراضي وذلك سنداً لنص المادة ٣/١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه .
- ٣- في العقد الباطل والذي لا يترتب أي أثر ينحصر حق المشتري في استرداد ما دفعه وهو أمر لم يطلبه المدعي في لائحة دعواه ولا يحق له طلب التعويض عن العقد الباطل .
- ٤- وبالتناوب أيضاً، فإن دعوى طلب التضمينات تكون مردودة لعدم توجيه المدعي إنذاراً عدلياً إلى المدعى عليه قبل إقامتها .
- ٥- المميز ضده لم يثبت التزامه وتقيده بما سمي بالعقد .

- ٦- أخطأت محكمة الاستئناف من حيث التكيف القانوني للعلاقة ما بين طرفي الدعوى إذ أنها ليست تعهداً بالفراغ وليست عقد وعد بالبيع .
- ٧- أخطأت محكمة الاستئناف في إجراء خبرة من حيث المبدأ كما أخطأت باعتماد تقرير الخبرة .
- ٨- أخطأت محكمة الاستئناف بقبول الاستئناف التبعي والذي لا ينطبق ونص المادة (١٧٩) من الأصول المدنية إذ أن أسبابه هي بمثابة أسباب استئناف أصلي بموجب المادة ٢/١٦٩ من الأصول المدنية .
- ٩- أخطأت محكمة الاستئناف بالحكم للمدعي قبل أن يدفع فرق الرسم عن المبلغ المحكوم به لمرحلي التقاضي .
- ١٠- وأخيراً وعلى صورة التناوب، فإن الضمان لا يقدر بتاريخ المطالبة به بل بتاريخ الإخلال بالتزام .

لهذه الأسباب يلتمس وكيل المميز نقض القرار المميز .

بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٩ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها من حيث الشكل وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز .

#### وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي :-

- ١- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم مراعاة أن النص الواجب التطبيق على ميعاد أو مبدأ سريان الفائدة القانونية هو نص المادة (٣/١٦٧) من قانون أصول المحاكمات المدنية بصيغته المعدلة .
- ٢- وأخطأت كذلك بعدم مراعاة نص المادة (٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية التي توجب تطبيق نصوص القانون المذكور على كل ما لم يفصل به من الدعاوى .
- ٣- وأخطأت كذلك بعدم مراعاة أنه وطالما أن محكمة بداية حقوق عمان قررت الحكم بالفائدة القانونية من تاريخ إقامة الدعوى ولم يطعن بذلك فإنها لا تملك تعديل مبدأ سريان الفائدة دون طعن .

لهذه الأسباب يلتزم وكيل المميز قبول التمييز من حيث الشكل وفي الموضوع  
نقض الفقرة الحكمية المميزة .

بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٩ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها رد  
التمييز .

## القرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد أن واقعة هذه الدعوى تتلخص في أن المدعي محمد  
سعيد جاد الله والمدعى عليه محمد مهيب سليم الألفي وآخرين اتفقوا على شراء قطعة ارض  
لهم جميعاً أثناء تواجدهم في السعودية وتم تفويض المدعى عليه للقيام بذلك حيث قام المدعى  
عليه بشراء قطعتي الأرض رقم ٥٧,٥٦ من أراضي وادي السير حوض ٢ / الكرسي  
بتاريخ ١٩٧٥/٦/٢٥ وقام بتسجيلهما باسمه وقام المدعي وآخرين بتحويل المبالغ المطلوبة  
منهم وكان المبلغ المحول من المدعي إلى المدعى عليه ألفي دينار وذلك ليقوم المدعى عليه  
بتسجيل حصة المدعي من الأرض بإسمه وبالباغعة أربعة حصص من أصل ستة وعشرين  
حصه إلا أن المدعى عليه لم يقم بذلك رغم المطالبة والمراسلات العديدة رغم أن المدعى  
عليه ذكر للمدعي أن حصته هي تسعمائة وواحد وعشرون متراً من مساحة قطعتي الأرض  
المذكورتين .

الأمر الذي حدا بالمدعي لإقامة هذه الدعوى للمطالبة بالتعويض العادل المقرر وبمعرفة  
أهل الخبرة مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة وتثبيت الحجز التحفظي .

باشرت محكمة بداية عمان نظر الدعوى واستمعت أدلتها وبياناتها وأصدرت قرارها رقم  
١٩٩٨/١٧٥٩ تاريخ ٢٠٠٢/١٠/٢٩ قضت فيه إلزام المدعى عليه بان يدفع للمدعي مبلغ  
التعويض الذي قدرته الخبرة والبالغ خمسة وعشرون ألفاً وسبعمائة وثمانية وثمانون ديناراً  
مع الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ  
إقامة الدعوى وحتى السداد التام .

لم يلق هذا القرار قبولاً من المدعى عليه محمد مهيب سليم الألفي وطعن فيه باستئناف  
أصلي وذلك بتاريخ ٢٠٠٢/١١/٢٤ كما أن المدعي محمد سعيد حسن قد طعن بهذا القرار  
باستئناف تبعي بتاريخ ٢٠٠٢/١٢/٢٩ .

نظرت محكمة الاستئناف الطعنين وأصدرت قرارها رقم ٢٠٠٣/١١٣ تاريخ  
٢٠٠٤/١/١٢ قضت فيه بما يلي :-

١- رد الاستئناف الأصلي موضوعاً .

٢- قبول الاستئناف التبعي موضوعاً وفسخ الحكم المستأنف فيما يتعلق بمقدار المبلغ  
المحكوم به والحكم بإلزام المدعى عليه " المستأنف أصلياً " بدفع مبلغ ٥٠٩٣٠  
ديناراً و ٥٨٠ فلساً للمدعي " المستأنف عليه في الاستئناف الأصلي " مع تضمينه  
كافة الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي  
والفائدة القانونية من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وتكليف وكيل المستأنف  
تبعياً بدفع فرق الرسوم .

لم يقبل المدعى عليه محمد مهيب سليم الألفي بهذا القرار وطعن فيه تمييزاً بلائحة  
التمييز المقدمة من وكلاؤه بتاريخ ٢٠٠٤/٢/٩ وللأسباب الواردة في هذه اللائحة .

كما لم يقبل المحكوم له / المدعي بهذا القرار فيما يتعلق بتاريخ الحكم بالفائدة القانونية  
وطعن فيه تمييزاً بلائحة التمييز المقدمة منه بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٠ .

تبلغ كل من وكيلي المميزين لائحة التمييز المقدمة من الطرف الآخر . وقدم وكيل  
المدعي لائحة جوابية بتاريخ ٢٠٠٤/٢/١٩ ووكيل المدعى عليه قدم لائحة جوابية بذات  
التاريخ .

كما قدم وكيل المدعى عليه / المحكوم عليه مذكرة توضيحية مرفقة مع لائحة تمييزه  
مؤرخة في ٢٠٠٤/٢/٩ .

وعن أسباب التمييز المقدم من المدعى عليه / محمد مهيب سليم الألفي .

وعن السبب الأول :- الذي ينعى فيه المميز على محكمة الاستئناف خطأها بعدم  
رد الدعوى لمرور الزمن عملاً بالمادة ٤٤٩ من القانون المدني وعن ذلك فقد نصت المادة  
٤٤٩ من القانون المدني على انه لا ينقضي الحق بمرور الزمن ولكن لا تسمع الدعوى به  
على المنكر بانقضاء خمسة عشرة سنة بدون عذر شرعي مع مراعاة ما وردت فيه أحكام

خاصة " كما أن المادة ٤٥٩ من القانون المدني نصت على أن إقرار المدين بالحق صراحة أو دلالة يقطع مرور الزمن المقرر لعدم سماع الدعوى " .

وبما أن المميز قد أقر بحق المستأنف عليه / المميز ضده وذلك من خلال المراسلات التي تمت بين الطرفين وآخرها الرسالتين الموجهتين من المميز إلى المميز ضده الأولى بتاريخ ١٩٨٨/١٠/٢٥ والثانية في ١٩٨٨/١٢/٢٢ . حيث أقر فيهما المميز باستلامه مبلغ ألفي دينار وهي مساهمة المستأنف عليه / المميز ضده من أراضي الكرسي / وادي السير وقد أقيمت الدعوى بتاريخ ١٩٩٨/٥/٧ . وبالتالي فإنه لم تمر على الدعوى الماثلة المدة المقررة لعدم سماعها وفقاً لمنطوق المادة ٤٤٩ من القانون المدني مما يستوجب رد هذا السبب .

وعن السببين الثاني والثالث :- وينعى فيهما الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها حينما لم تعتبر أن العقود المتعلقة ببيع وشراء العقارات تقع باطلة إذا لم تسجل رسمياً في دائرة الأراضي عملاً بالمادة ٣/١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه وأن العقد الباطل لا يترتب أثراً وينحصر حق المشتري في استرداد ما دفعه .

وعن هذين السببين :- نجد أن المدعي والمدعى عليه / طرفي الدعوى وآخرين قد اتفقوا على شراء قطعة أرض لهم جميعاً أثناء تواجدهم في السعودية . وقد تم تفويض المدعى عليه / المميز بشراء قطعتي الأرض رقم ٥٦ و ٥٧ من أراضي وادي السير حوض ٢ / الكرسي بتاريخ ١٩٧٥/٦/٢٥ وقام المميز بتسجيل هذه الأرض بإسمه بعد أن قام المميز ضده بتحويل مبلغ ألفي دينار إلى المميز مقابل حصته من هذه الأرض إلا أن المميز / المدعى عليه نكل عن فراغ حصة المميز ضده بإسمه .

من هنا يتضح لنا أن مفاد ذلك هي تعهد من المميز / المدعى عليه لفراغ ما يخص المدعي / المميز ضده من قطعة الأرض المذكورة ونقل ملكيتها بإسمه .

وحيث أن مناط الفصل في هذا النزاع يتحدد فيما إذا كان التعهد بالفراغ ونقل الملكية هو عقد صحيح يرتب الضمان على الناقل عن تنفيذ التزامه بنقل ملكية العقار أم هو عقد باطل لا يترتب أثراً .

وبالرجوع إلى أحكام المواد القانونية النازمة لهذا الموضوع نجد أن المادة ١/١٠٥ و ٢ من القانون المدني الباحثة في الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو إحداهما بإبرام

عقد معين في المستقبل قد نصت صراحة بأنه إذا اشترط القانون لتتمام العقد استيفاء شكل معين يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد .

وحيث أن المادة ٢/١١٤٨ من القانون المدني قد نصت صراحة على انه عند تطبيق أحكام هذا القانون تراعى أحكام القوانين الخاصة .

ومن الرجوع إلى المادة ١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢ نجد أنها قد اعتبرت معاملات البيع خارج دائرة التسجيل جريمة يعاقب عليها القانون .

وحيث أن بيع العقار موضوع الدعوى خارج دائرة التسجيل يعتبر باطلاً فإن الوعد بالبيع والتعهد بالفراغ يعتبر باطلاً بصراحة نص الفقرة الثانية من المادة ١٠٥ من القانون المدني والقوانين الخاصة الواجبة التطبيق المشار إليها .

وبالتالي فقد أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق أحكام المادة ١١٤٩ من القانون المدني على وقائع هذه الدعوى ذلك أن أحكام هذه المادة تطبق في حال تسجيل التعهد بالفراغ لدى دوائر التسجيل المختصة لأنه يعتبر في هذه الحالة عقداً صحيحاً والضمان لا يترتب إلا على العقد الصحيح .

أما العقد الباطل فلا يرتب أثراً إعمالاً لأحكام المادة ١٦٨ من القانون المدني .

وعليه فإن المطالبة بالضمان الذي يترتب نتيجة إخلال أحد العاقدين بالتزامه بنقل ملكية عقار خلافاً لأحكام المادة ١١٤٩ يستلزم بداهة توفر شرط الشكالية المنصوص عليها في المادة ٢/١٠٥ من القانون المدني لأن نصوص القانون تقرأ معاً كوحدة واحدة وليس بمعزل عن بعضها .

وحيث أن الحكم المميز انتهى إلى خلاف هذه النتيجة فيكون في غير محله وأن هذين السببين يردان عليه ويستوجب النقض من هذه الناحية " تمييز حقوق هيئة عامة رقم ٢٠٠٣/١٥٧٦ الصادر بتاريخ ٢٠٠٣/١٠/٣٠ " .

فعلية وتأسيساً على ما تقدم ودون حاجة للرد على باقي أسباب التمييز المقدم من المحكوم عليه وكذلك التمييز المقدم من المدعي / المحكوم له في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه استناداً لردنا على السببين الأول والثاني من أسباب التمييز المقدم من

المحكوم عليه / محمد مهيب سليم الألفي وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى  
القانوني على هدي ما بيناه ومن ثم إصدار القرار المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ٢٥ ذو القعدة سنة ١٤٢٥هـ الموافق ٢٠٠٥/١/٦ م .

القاضي المتروكس



عضو  


عضو  


عضو  


عضو  


رئيس الديوان  


دقيق  


ع . غ

